

MARKTRATSSITZUNG 18.01.22

Öffentliche Sitzung

1. **Neubau einer Mehrfachsporthalle - Freigabe der Ausschreibung aufgrund der genehmigten Bau- und Förderantragsunterlagen**

In den vergangenen Monaten wurden in Zusammenarbeit zwischen den Planern, dem Landratsamt Schwandorf, der Landesbaudirektion und dem Markt Wernberg-Köblitz in einem relativ umfangreichen Zuwendungs- und Genehmigungsverfahren alle für den Bau der Mehrfachsporthalle notwendigen Unterlagen erarbeitet und **die erforderlichen Zustimmungen eingeholt**. Dies waren zusammengefasst im Wesentlichen:

- **Brandschutzkonzept** → Das Brandschutzkonzept liegt vor und wurde durch dem Prüfenieur für Brandschutz geprüft und zur Ausführung freigegeben.
- **Schallgutachten** → Das Schallgutachten wurde durch das Büro abConsultants erstellt und vom Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes geprüft. Vorgaben zur Nutzung können der Baugenehmigung entnommen werden. Die Baugenehmigung im Volltext ist im RIS eingestellt. Im Wesentlichen ist ein Trainingsbetrieb von 6.00 Uhr (sonn- und feiertags ab 7.00 Uhr) bis 22 Uhr und Sportveranstaltungen (wie Wettkämpfe, Turniere, Sportfeste und sonstige Veranstaltungen) von 8.00 Uhr bis 22 Uhr zulässig. Darüberhinausgehende sonstige Veranstaltungen nach 22.00 Uhr sind im Rahmen der Regelungen der Sportanlagenverordnung für „seltene Ereignisse“ an maximal 18 Tagen pro Kalenderjahr zulässig.
- Der **Stellplatznachweis** wurde erbracht und geprüft. Es sind 38 Stellplätze zu erbringen, 5 davon als Behindertenstellplätze. Von den fünf Behindertenstellplätzen sind zwei dauerhaft als Behindertenstellplätze auszuweisen, die anderen drei nur bei größeren Veranstaltungen.
- **Baugenehmigung** → Die Baugenehmigung für die Errichtung der Mehrfachsporthalle liegt vor.
- **Zuwendungsbescheid** → Der Zuwendungsbescheid des Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat in Höhe von max. **3.000.000,- €** liegt zwischenzeitlich vor (Fördersatz 45% der Förderfähigen Kosten, max. 3 Mio. €). Die Maßnahme ist bis zum 31.12.2024 abzuschließen. Die Antragsunterlagen, das sogenannte Paket 1 und Paket 2 ist mit der Landesbaudirektion bzw. dem Projektträger Jülich (der vom Bundesministerium für die Förderabwicklung beauftragt wurde) abgestimmt. Die baufachliche Prüfung durch die Landesbaudirektion ist abgeschlossen, das Ergebnis wird im Rahmen eines Änderungsbescheides noch mitgeteilt. Größere Auflagen sind aufgrund der getätigten Abstimmungen nicht zu erwarten.
- **Versammlungsstättenverordnung VStättV** → Die Vorgaben der Versammlungsstätten, die bei Gebäuden mit mehr als 200 Personen zu beachten sind, sind in der Planung enthalten und wurden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch das Landratsamt Schwandorf mit geprüft. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mussten Bestuhlungspläne für verschiedene Veranstaltungen der Hallennutzung (>200 Personen) vorgelegt werden. Diese sind im RIS einzusehen. Die Halle ist, da die VStättV berücksichtigt wurde, für eine Personenanzahl von bis zu 999 Personen baurechtlich zugelassen.
- **Beheizung** → Die Beheizung der Halle ist wie bisher vorgesehen über einen Nahwärmeverbund mit dem bestehenden Schulgebäude vorgesehen. Die bestehende Gasheizung der Schule soll – wie

schon bei früheren Marktratssitzungen angesprochen – in einem eigenen Projekt zu einer Holzheizung (voraussichtlich Pellets oder Hackschnitzel) umgebaut werden. Der Nahwärmeverbund hat den Vorteil, dass nicht nur die neue Halle, sondern auch der Bestand einschließlich Hallenbad, Einfachsporthalle, oGTS, Bewegungshalle und Schulgebäude, auf eine CO₂ – neutralen Energieträger umgestellt wird.

- **PV – Anlage** → Die Errichtung einer PV Anlage ist statisch und installationstechnisch vorgesehen. Die Errichtung einer PV-Anlage wäre aber in einem eigenen Projekt, mit Kalkulation der Einnahmen und Ausgaben, umzusetzen. Eine zwingende Vorgabe aus der Baugenehmigung oder dem Förderbescheid zur Errichtung einer PV-Anlage ist derzeit nicht bekannt.
- **Barrierefreiheit** → Das Gebäude ist barrierefrei erreichbar und auch die internen Nutz- und Verkehrsflächen sind barrierefrei erschlossen.
- **Außenanlagenplanung** → Der Entwurf der Außenanlagenplanung ist fertiggestellt und in den Baukosten enthalten. Die Planung geht davon aus, dass ein zentraler Großbaum im Zugangsbereich zum Foyer erhalten bleibt, die anderen Bäume aufgrund Ihrer Lage oder Ihres Zustandes/Art gefällt werden müssen. Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen ist u.a. die Neupflanzung von 18 Bäumen vorgesehen.
- Nachfolgend ein Auszug aus dem Erläuterungsbericht, zum **energetischen Standard** und zur **Fassadengestaltung** (diese Aussage wurde gegenüber der Landesbaudirektion im Zuge des Förderverfahrens getätigt und ist in den aktualisierten Kosten berücksichtigt)

Aussage zum energetischen Standard

Die neu geplante Mehrfachsporthalle wird den aktuellen GEG-Standard für Nicht-Wohngebäude einhalten. Dazu notwendige Maßnahmen sind u. a. hochwertige 3-Scheiben-Isolierverglasungen mit thermisch getrennten Metallprofilen, die Dämmung der Bodenplatte sowie hochwertige Mauerwerksziegel für Außenwände und die Dämmung für Betonstützen, außerdem eine energieeffiziente Haustechnik. Hierzu gehört u. a. baulich Außensonnenschutz mit einem Sonnenwächter. Damit der GEG-Standard sicher erreicht wird, ist das Ingenieurbüro IBEWert von Herrn Weiß als Energieberater bereits beauftragt und bei der Planung involviert.

Hinweis zu den Fassaden:

Fassadengestaltung

Geplant ist es, der Mehrfachsporthalle einen hellen, natürlichen Eindruck zu geben. Es wird beabsichtigt, den Bereich zwischen Fenstersturz und Dachbereich mit Bretter-Schalung zu verkleiden. Außerdem ist im Sinne der Verbindung zwischen Architektur und Umwelt geplant, die Giebelseiten der Sporthalle mit einer vertikalen Begrünung zu versehen. Dies hätte auch den Charme, einen energetisch Mehrwert zu erreichen, durch eine zusätzliche „grüne Dämmung“ an der Fassade und des Weiteren für kleinere Insekten Lebensraum zu schaffen, aber auch gestalterisch mit eher geringen finanziellen Mitteln eine besondere Optik zu gewinnen.

Da wie bereits erwähnt, die Kosten für diese geförderte Maßnahme gut eingeteilt werden müssen, erzielen wir hier den größten Mehrwert im Hinblick auf die Biodiversität, Wirtschaftlichkeit und Architektur.

Die **Baukosten** (einschließlich Baunebenkosten) wurden durch das Architekturbüro Schultes und die Fachplaner mit Stand 30.11.2021 neu berechnet und aktualisiert. Die Baukosten betragen nun gemäß der Kostenberechnung des Büro Schultes **7.493.500,-- € netto** bzw. 8.917.265,-- € brutto. Die Kostensteigerungen ergeben sich überwiegend aus den technischen Anlagen mit einem Plus von 377.000,-- €. Die Kostenberechnung ist im RIS eingestellt. Nach Abzug der Förderung ergibt sich demnach ein **Eigenanteil** von 4.493.500,-- € also gerundet **von 4,5 Mio. € netto**.

Anzumerken ist, dass die Kosten, die vor dem Projektauftrag vom 01.08.2018 angefallen sind bzw. deren Leistungen vor dem Projektauftrag beauftragt wurden, **nicht förderfähig** sind und **in den vorstehenden Kosten nicht enthalten** sind. Bis Ende des Jahres 2021 sind dies voraussichtlich rd. 450.000,-- € brutto (entspricht rd. 378.000,-- € netto zzgl. 72.000,-- € Mwst.) und setzen sich im Wesentlichen aus

- Planungskosten für die Leistungsphasen 1-5 des Architekten,
- den Leistungsphasen 1-3 bei den Fachplanern,
- den Kosten für die Brandschutzplanung und Brandschutzprüfung,
- die Erstellung des Schallschutznachweises,

- die Bodenuntersuchungen,
- den Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes,
- das VgV-Verfahren zur Vergabe der Architektenleistungen und
- den Beratungsleistungen für eine möglich PPP-Vergabe zusammen.

Offene nicht förderfähige Leistungen, die nicht 2021 abgerechnet werden, sind anteilige Planungskosten des Architekten aus der LF 5 in Höhe von rund 50.000,-- brutto (entspricht ca. 42.000,-- € netto zzgl. 8.000,-- € MwSt.). Die nichtförderfähigen Kosten betragen somit rund 500.000,-- € brutto bzw. 420.000,-- € netto, und sind größtenteils bis zum Jahresende 2021 verausgabt und sind dem Eigenanteil mit hinzuzurechnen. **Der Eigenanteil des Marktes beträgt bei der Gesamtbetrachtung des Projektes mit allen Vorleistungen voraussichtlich somit 4,92 Mio. € netto.**

Der Vollständigkeit halber wird hier noch angeführt, dass der Markt bislang immer die Mehrwertsteuer gegenüber dem Finanzamt „gezogen“ hat. Dies bedeutet, dass bei einer **Nichtrealisierung** des Projektes die **Mehrwertsteuer** in Höhe von voraussichtlich **80.000,-- €** an das Finanzamt **nachzuentrichten** ist. Die angefallenen Planungskosten würden dann brutto mit rund 500.000,-- € brutto zu Buche schlagen.

Die einzelnen Gewerke der Baumaßnahme sind in einem europaweiten Ausschreibungsverfahren (**EU-Vergabe**) auszuschreiben. Insofern wäre – sofern eine Freigabe in der Sitzung am 18.01.2022 kommt – folgender **Zeitplan für die Ausschreibung** möglich:

Für den Ausschreibungsblock I:

- Ende Januar 2022: EU-weite Veröffentlichung der Ausschreibung I. Block (v.a. Baumeister, evtl. Zimmerer-, Dachdecker).
Anmerkung: Die Baumeisterarbeiten werden voraussichtlich einen Auftragswert von rund 1,5 Mio. € netto haben.
- Kalkulationszeit (mind. 35 Tage): Submission Anfang März
- Wertung
- Vergabe in MR Sitzung am 29. März 2022
- Wartezeit für Auftragsvergabe (10-15 Tage)
- Verstand Auftragsschreiben: Mitte April 2022
- Möglicher Baubeginn: Anfang/Mitte Mai 2022

→ Bei einem Baubeginn Anfang/Mitte Mai 2022 wäre das Ziel, bis Ende 2022 den Rohbau und das Dach zu errichten, um über den Winter mit den Ausbaugewerken weitermachen zu können.

Für den Ausschreibungsblock II bzw. falls die o.g. Termine nicht funktionieren:

- Mitte Februar 2022: Bekanntmachung Ausschreibung II. Block (Evtl. Zimmerer, Dachdecker, weitere Gewerke)
- Kalkulationszeit (mind. 35 Tage): Submission Mitte März
- Wertung
- Vergabe in MR-Sitzung am 19. April 2022
- Wartezeit für Auftragsvergabe (10-15 Tage)
- Verstand Auftragsschreiben: Anfang Mai 2022
- Möglicher Baubeginn: Ende Mai/Anfang Juni 2022

In den nachfolgenden Monaten würden dann – ähnlich der heuer durchgeführten Ausschreibung für die oGTS – die weiteren Ausschreibungsblöcke folgen. Als grober Richtwert kann für die Bauzeit, bei einem ungestörten Bauablauf, abhängig von der Jahreszeit für den Baubeginn, von einem Zeitraum von 18

Monaten ausgegangen werden. Bei einem Baubeginn Anfang Mai/Mitte Mai wäre nach heutiger Einschätzung eine Baufertigstellung nach Ende 2023 realistisch.

Erfahrungsgemäß wäre für das Baumeistergewerk der Januar/Februar ein guter Zeitpunkt für die Ausschreibung, bei dem gute Ausschreibungsergebnisse erzielt werden. Dies ist aber nur eine subjektive Einschätzung und kann vor allem aufgrund der aktuellen coronabedingten Schwankungen auch anders eingeschätzt werden.

Sofern ein Baubeginn in 2022 erfolgen soll, wäre die bestehende Bewaldung auf dem Baugrundstück – mit Ausnahme des Großbaumes – aufgrund der Vogelbrutzeit bis Ende Februar 2022 zu entfernen.

Aufgrund der Anregung aus der letzten Marktgemeinderatsitzung wurden ein Kostenvergleich zwischen einer Indach-PV-Anlage und einer aufgesetzten PV Anlage gemacht. Hierzu nachfolgende Kostenzusammenstellung des Architekten:

der Kollege Hausmann nennt die Mehrkosten für eine Indach PV Anlage ca. 720.000,00 € brutto inkl. 19 % Mehrwertsteuer.

Meine Berechnung: Blechdacheinsparung

1600 m² x 50,00 €/m² x 1,19 % Mehrwertsteuer = 95.200,00 €, aufgerundet = 100.000,00 €

Das Blech-Trapezblechdach alleine kostet ca.25,00 €/m² netto. Rechnet man nun die Lattung und die Formteile hinzu, liegt man bei ca. 50,00 €/m². Das habe ich angenommen.

Von der Berechnung des Kollegen Hausmann mit einem Delta von

720.000,00 € brutto, sind also ca.

100.000,00 € Blecheindeckung abzuziehen. Somit verbleibt ein echter Mehrpreis von ca.
620.000,00 € inkl. Mehrwertsteuer

Dies entspricht netto, ohne Mehrwertsteuer, ca. 521.000,00 €.

Sollten noch weitere Unterlagen benötigt werden, bitte ich um Weisung.

Lt. Herrn Hausmann kostet eine Aufdach-PV-Anlage ca. 280.000,00 € brutto inkl. 19 % MwSt.

Eine Indach PV-Anlage ca. 1.000.000,00 €

Abzgl. Blecheinsparung 100.000,00 € = 900.000,00 € Brutto inkl. 19 % MwSt

900.000,00 € - 280.000,00 € = 620.000,00 € echter Mehrpreis

Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, keine Indach-Photovoltaik vorzusehen, sondern wie bisher geplant eine herkömmliche Blecheindeckung zu verwenden und die Möglichkeit vorzusehen, eine PV-Anlage in einem eigenen Projekt zu errichten.

In Bezug auf die Erhebung einer Nutzungspauschale wurde zwischenzeitlich seitens der Marktgemeinde Herr Prof. Dr. Küffner beauftragt. Sobald ein abschließendes Ergebnis der Beratungstätigkeit vorliegt, wird der Marktgemeinderat hierüber informiert werden.

Beschluss:

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat billigt die vorgestellte Genehmigungsplanung des Architekturbüros Schultes, Grafenwöhr und gibt die Ausschreibung der Gewerke mit Berücksichtigung der Auflagen/Vorgaben des Baugenehmigungsbescheides und des Förderbescheides frei. Zugleich wird für die steuerliche Betrachtung /Förderkonstellation eine verbindliche Anfrage an das Finanzamt gestellt.

Beschluss 2:

Die vorhandene Bewaldung auf dem Baugrundstück soll – mit Ausnahme des verbleibenden Großbaumes - bis Ende Februar 2022 beseitigt werden.

Beschluss 3:

Es soll die Möglichkeit vorgesehen werden, in einem eigenen Projekt eine Aufdach-PV-Anlage errichten zu könnten. Eine Indach-Photovoltaik wird nicht errichtet.

2. Sanierung des Schulsportplatzes (C-Platz) in Unterköblitz im Rahmen des KIP-S Förderprogrammes - Gewerk Sportplatz- und Landschaftsarbeiten (Auftragsvergabe)

Die Sportplatz- und Landschaftsarbeiten für die Sanierung des Schulsportplatzes wurden beschränkt ausgeschrieben. Insgesamt neun Firmen wurden aufgefordert, ein Angebot abzugeben. Die Submission findet am 12.01.2022 statt. Das Ergebnis der Ausschreibung wird in der Sitzung bekannt gegeben.

Inhalt der Ausschreibung ist im Wesentlichen die Erneuerung der Hartplätze (100m Laufbahn, Allwetterplatz, Kugelstoßanlage und Weitsprung) sowie das Ausgleichen der Mulden im Fußballfeld und die Sanierung der Zaunanlage.

In weiteren Gewerken ist im Wesentlichen vorgesehen, die Beregnungsanlage zu erneuern, an der Lagergarage eine Überdachung zum Unterstellen von Sportlern zu errichten und die Sitzbänke zu erneuern.

Die Maßnahme soll nach Möglichkeit bis Mai 2022 fertig gestellt werden und wird im Rahmen des KIP-S Förderprogrammes mit einem Fördersatz von 90% (der förderfähigen Kosten) hoch gefördert. Die Erneuerung der Beregnungsanlage und auch die Errichtung der Überdachung wird zwar nicht gefördert, eine Realisierung im Rahmen der Gesamtmaßnahme erscheint aber sinnvoll.

Zwei Angebote wurden beim Markt eingereicht. Wirtschaftlichster Bieter ist die Fa. Drexler, Sportanlagenbau + Service aus Arrach zu einem Angebotspreis von 246.454.,59 €. Die Gesamtkosten (einschl. Planungskosten, Beregnungsanlage, Überdachung, Sitzbänke) werden auf rund 295.000,- € geschätzt.

Im Haushalt 2021 sind für die Maßnahme 270.000,- € an Ausgaben und 182.000,- € an Einnahmen (Förderung KIP-S) vorgesehen.

Beschluss:

Das Angebot der Fa. Fa. Drexler, Sportanlagenbau + Service aus Arrach in Höhe von 246.454,59 € für das Gewerk Sportanlagen- und Landschaftsarbeiten zur Sanierung des Schulsportplatzes (C-Platz) in Unterköblitz wird beauftragt. Der Marktgemeinderat verpflichtet sich, die notwendigen Haushaltsmittel auch im Haushalt 2022 für das Projekt (voraussichtlich 295.000,- € an Ausgaben und 182.000,- € an Einnahmen) einzustellen.

3. Freigabe der Ausschreibung für die Erneuerung der Schulstraße im Ortsteil Wernberg

Für die Erneuerung der Schulstraße mit Kanal- und Wasserleitungen liegt eine Verpflichtungsermächtigung aus dem Haushalt 2021 in Höhe von 610.000,- € an Ausgaben und 180.000,- € an Einnahmen (Eigenanteil Markt 430.000,- €) vor. Insofern könnte die Ausschreibung nun durchgeführt werden und auch eine Vergabe – nach Vorliegen der Förderzusage gemäß RZWas – erfolgen. Die Auftragsvergabe wäre zu einem späteren Zeitpunkt in der Marktgemeinderatsitzung vorgesehen.

Nach Anpassung der Kosten ergeben sich für die Gesamtmaßnahme voraussichtlich Ausgaben von rund 750.000,-- €, und Einnahmen nach RZWas von rund 210.000,-- €. Der Eigenanteil des Marktes beträgt demnach voraussichtlich 540.000,-- €.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat gibt die Ausschreibung zur Erneuerung der Schulstraße (einschl. Kanal- und Wasserleitungserneuerung) frei.

4. Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Sachverhalt:

Folgende Niederschriften über die letzten nichtöffentlichen Sitzungen stehen zur Genehmigung an:

- Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderats vom 14.12.2021

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderats vom 14.12.2021 wird genehmigt.

5. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

Sachverhalt:

Aktuell sind keine nichtöffentlichen Beschlüsse bekanntzugeben.

6. Informationen des Bürgermeisters

7. Anfragen

8. Bürgerrunde zur VU Unterköblitz

Sachverhalt:

Als nächster Schritt zu den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für den Ortsteil Unterköblitz ist eine Online-Bürgerrunde am 16.02.2022 um 18.00 Uhr vorgesehen. Die Einwahldaten werden in der Presse kurz vorher bekanntgegeben.

